



**МИНИСТЕРСТВО  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

пл. Ленина, 12, г. Воронеж, 394006, тел.(473) 212-73-65, 212-73-89, факс (473) 277-93-00, e-mail: mizo@govvrn.ru  
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

**Решение № 122**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой  
стоимости на территории Воронежской области, созданной на основании  
приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской  
области от 28.07.2021 № 1714  
(далее - комиссия)**

12.04.2024

г. Воронеж, пл. Ленина,  
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

**председатель  
комиссии:** Калагастова О.А., заместитель министра имущественных и  
земельных отношений Воронежской области

**члены комиссии:** Иволгин Р.В., заместитель руководителя Управления  
Росреестра по Воронежской области

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной  
деятельности при Союзе промышленников и  
предпринимателей Воронежской области

Сенцова М.В., общественный представитель  
Уполномоченного по защите прав предпринимателей в  
Воронежской области

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО  
«Воронежстройинформ», оценщик

**при участии  
секретаря  
комиссии:** Герасимова Н.А., начальник отдела аналитической работы и  
обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

**Присутствовали:** Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., начальник отдела методологии оценки и  
мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «12» апреля 2024 года, рассмотрела поступившее в  
комиссию 02.04.2024 от ООО «ПРОСТОР-1» (ОГРН 1023600934895, 396310,  
Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 28а)  
заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного

участка, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

|   |  |
|---|--|
| Вид объекта недвижимости  | Земельный участок  |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии) | <b>36:16:0101007:1063</b><br>Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Солнечная, 28д |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 9 348 600,00 (девять миллионов триста сорок восемь тысяч шестьсот рублей), в отчете об оценке от «28» марта 2024 №25/03/24-04, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Трюшниковая Юлия  
Александровна

Саморегулируемая  
межрегиональная ассоциация  
оценщиков (СМАО)

Свидетельство от  
08.07.2011 №3356

фамилия, имя, отчество оценщика

наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик

реквизиты документа подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 16 829 401,68 (шестнадцать миллионов восемьсот двадцать девять тысяч четыреста один рубль 68 копеек) по состоянию на 01.01.2022, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631, уменьшение 44 процента.

### **В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:**

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение; требование п. 22 б федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, при этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; требование пп. 3 п. 2 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, согласно которому отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Отказ от использования аналогов, представленных в анализе цен предложений по продаже земельных участков, не обоснован (сс. 24-25 Отчета).

При отказе от использования аналогов №3, №6, №8, №10 оценщик утверждает, что по ним недостаточно информации, однако данные объекты можно

идентифицировать на публичной кадастровой карте Росреестра, что позволяет получить дополнительные характеристики аналогов.

В отчете в качестве аналогов используются объекты, несопоставимые с объектом оценки по местоположению. На с. 32 отчета оценщик утверждает, что в качестве объектов аналогов отобраны аналоги, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, однако аналог №2 находится на значительном удалении от областного центра. В отчете необоснованно отсутствует корректировка на расстояние до областного центра.

### **ВЫВОД**

**Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.**

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:16:0101007:1063.

#### ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 12:

| <b>Члены комиссии</b>           | <b>За</b> | <b>Против</b> |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| Иволгин Роман Вячеславович      | За        |               |
| Москалев Алексей Игоревич       | За        |               |
| Сенцова Марина Владимировна     | За        |               |
| Чернов Дмитрий Сергеевич        | За        |               |
| Калагастова Ольга Александровна | За        |               |

за – 5 членов комиссии;  
против - 0.

#### **По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова